

**Teil 2**  
Planzeichenerklärung

- 01 VERKEHRSLÄCHEN**
- private Straßenverkehrsflächen (hier PKW Parkplätze) - VG 1 i.V.m. § 1(1) der textlichen Festsetzungen - VG 2 i.V.m. § 1(2) der textlichen Festsetzungen
  - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
  - private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Zufahrt zum Parkplatz
  - Ein und Ausfahrt
- 02 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**  
§ 9 Abs. 6 BauGB
- Nachrichtliche Übernahme - Regenwasserleitung des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Suhl "Mittlerer Rennsteig"
- 03 GRÜNFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- private Grünflächen - AF 1 bis AF 2 i.V.m. § 2 (1) bis § 2 (6) der textlichen Festsetzungen
- 04 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 05 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- lichtundurchsichtige Sichtschutzwand mit einer Mindesthöhe von 1,50
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Parkplatz Indoorspielhalle an der A71" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Nachrichtliche Übernahme der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "In der Struth"
  - Böschung / Aufschüttung

**Teil 3**  
Textliche Festsetzungen

- 1. Vorhabenbezogene Festsetzungen**
- § 1 (1) Im Vorhabengebiet (VG<sub>1</sub>) sind die folgenden Vorhaben zulässig:
- 140 PKW-Stellplätze,
  - Nebenanlagen wie Trafostationen, Beleuchtungsanlagen, Fahrgassen, Fahrstraßen, Schrankenanlagen und Einzäunungen
- § 1 (2) Im Vorhabengebiet (VG<sub>2</sub>) sind die folgenden Vorhaben zulässig:
- 70 PKW-Stellplätze (2 Ausbaustufe),
  - Nebenanlagen wie Trafostationen, Beleuchtungsanlagen, Fahrgassen, Fahrstraßen, Schrankenanlagen und Einzäunungen
- § 1 (3) Auf Grundlage von § 12 (3a) BauGB wird unter Anwendung von § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB).
- § 1 (4) Die maximale Höhe der Oberkante Fahrbahn der Parkplatzfläche beträgt -3,50 m zum festgesetzten Höhenbezugspunkt. Der Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschossfußboden der Indoorspielhalle auf dem Flst. 5106/35 und 5106/46.

- 2. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen**
- § 2 (1) Innerhalb der Grünfläche AF<sub>1</sub> sind Aufschüttungen zulässig und folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Beräumung der Fläche (Ordnungsgemäße Entsorgung von Müll / Fremdmaterial),
  - nicht standortheimische Gehölze können entfernt werden (außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit von Brutvögeln – Entfernung Oktober bis Februar),
  - Entwicklung eines Laubgebüschstreifens, inklusive standorttypischer Gras- und Staudenfluren gemäß Maßnahmeblatt AF1 des Umweltberichtes.
- § 2 (2) Je 5 neu angelegter Stellplätze (Pkw) in den Vorhabengebieten VG<sub>1</sub> und VG<sub>2</sub> sind innerhalb der Grünfläche AF<sub>2</sub> zwei einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen (Aufbau eines lockeren Gehölzbestandes). Folgende Mindestabstände sind einzuhalten: Sträucher 1,50 m x 1,50 m.

- Legende der Planunterlage**
- Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
  - Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorübergehend ausgesetzt ist
  - Flurstücksnummer
  - Gebäudebestand
  - Zella-Mehlis Gemarkung

- § 2 (3) Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen (Pflanzqualitäten: Mindestqualität v. Str. 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m) anzulegen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang mit heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.
- § 2 (4) Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten). Zwei Jahre Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

**3. Örtliche Bauvorschrift (Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO)**

- § 3 (1) Einfriedungen mit einer bis zu 2,50 m hohen Zaunanlage sind zulässig. Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von mindestens 10 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.
- § 3 (2) Die in der Planzeichnung festgesetzte lichtundurchsichtige Sichtschutzwand mit einer Mindesthöhe von 1,50 zum Schutz des Verkehrs auf der Autobahn A 71 vor Blendwirkungen des Parkplatzerkehrs ist umzusetzen.
- § 3 (3) Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone der BAB 71 ist nicht zulässig.

**Teil 4**  
Hinweise

- 1. Archäologische Bodenfunde**
- Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

- 2. Altlastverdachtsflächen**
- Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist der Landkreis Schmalkalden-Meiningen als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

- 3. Mutterboden**
- Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wieder verwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB). Die DIN 19731, Verwertung von Bodenmaterial, ist zu beachten.

- 4. Niederschlagswasser**
- Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

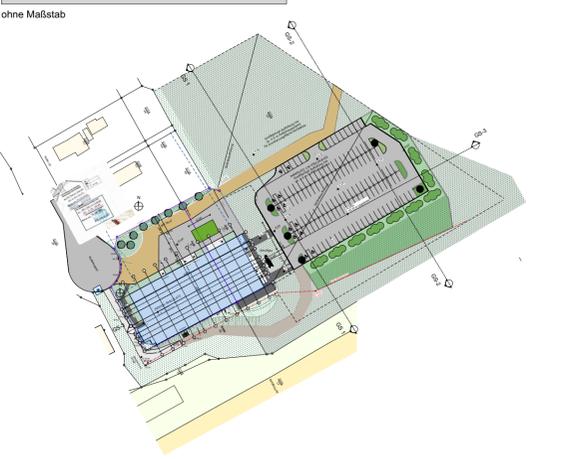
- 5. Belange des Natur- und des Artenschutzes**
- Sollten sich bei der Realisierung des Vorhabens Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Schmalkalden-Meiningen) anzuzeigen. Unvermeidbare Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres vorzunehmen.

- 6. Leitungen**
- Vor Beginn von Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen sind die konkreten Leitungsbestände der Ver- und Entsorgungsträger zu ermitteln. Im Leitungsbereich von Erd- und Freileitungsstrassen und Kabel sowie Gasdruckleitungen sind die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzbepflanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Im Einzelfall ist die Kabelzuordnung im öffentlichen Bauraum durch Ortung vorzunehmen. Sonstige evtl. vorhandene Leitungen anderer öffentlicher Versorgungsträger (z.B. Wasser- bzw. Abwasserkanal) dürfen nicht überbaut werden, müssen auch später im Havariefall zugänglich sein und dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

- 7. Geologische Verhältnisse und Belange**
- Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Weimar) rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

- 8. Planunterlage**
- Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

**Teil 5**  
Vorhaben- und Erschließungsplan



**Teil 6**  
Verfahrensvermerke

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	
Der Stadtrat der Stadt Zella-Mehlis hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am <b>21.05.2019</b> den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Parkplatz Indoorspielhalle an der A 71" der Stadt Zella-Mehlis gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am <b>28.11.2019</b> ortsüblich bekannt gemacht.	
Zella-Mehlis, den .....	(Siegel) .....
	(Richard Rossel) Bürgermeister
<b>Planverfasser</b>	
Die Planunterlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Parkplatz Indoorspielhalle an der A 71" der Stadt Zella-Mehlis wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahr GbR, 99734 Nordhausen, Käthe-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.	
Nordhausen, den <b>20.04.2020</b>	(Siegel) .....
	Stadtplanungsbüro
<b>frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB</b>	
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen des Vorentwurfes vom <b>06.12.2019 bis 13.01.2020</b> durchgeführt worden.	
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom <b>28.11.2019</b> zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum <b>13.01.2020</b> aufgefordert worden.	
Zella-Mehlis, den .....	(Siegel) .....
	(Richard Rossel) Bürgermeister
<b>Formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB</b>	
Die Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom <b>28.02.2020 bis 30.03.2020</b> beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <b>20.02.2020</b> ortsüblich bekannt gemacht.	
Mit Schreiben vom <b>25.02.2020</b> sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum <b>27.03.2020</b> aufgefordert worden.	
Zella-Mehlis, den .....	(Siegel) .....
	(Richard Rossel) Bürgermeister
<b>erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB</b>	
Die Öffentlichkeit wurde durch die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB vom <b>23.11.2020 bis einschließlich 07.12.2020</b> beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <b>14.11.2020</b> ortsüblich bekannt gemacht.	
Mit Schreiben vom <b>20.11.2020</b> sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB von der erneuten Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum <b>07.12.2020</b> aufgefordert worden.	
Zella-Mehlis, den .....	(Siegel) .....
	(Richard Rossel) Bürgermeister
<b>Planunterlage</b>	
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereichs mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom ..... übereinstimmen.	
Schmalkalden, den .....	(Siegel) .....
	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - Katasterbereich Schmalkalden -
<b>Satzungsbeschluss</b>	
Der Stadtrat der Stadt Zella-Mehlis hat am ..... den Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Parkplatz Indoorspielhalle an der A 71" nach Prüfung und Abwägung der abgebenen Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 19 ThürKO gefasst. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....	
Zella-Mehlis, den .....	(Siegel) .....
	(Richard Rossel) Bürgermeister
<b>Satzungsanzeige</b>	
Die Verfahrensunterlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Parkplatz Indoorspielhalle an der A 71" sind nach Satzungsbeschluss durch die Stadt Zella-Mehlis gemäß § 21 (3) ThürKO am ..... dem Landratsamt Schmalkalden-Meiningen angezeigt worden. Gemäß Schreiben vom ..... / innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Monat wurden gegen den o.a. Bauleitplan keine Beanstandungen geltend gemacht.	
Zella-Mehlis, den .....	(Siegel) .....
	(Richard Rossel) Bürgermeister
<b>Beitrittsbeschluss</b>	
Der Stadtrat der Stadt Zella-Mehlis ist in seiner Sitzung am ..... den im Bescheid vom ..... Az.: ..... aufgeführten <b>Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen</b> beigetreten. Die o.a. Planunterlagen und die Begründung haben wegen der <b>Auflagen / Maßgaben</b> vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	
Zella-Mehlis, den .....	(Siegel) .....
	(Richard Rossel) Bürgermeister

<b>Ausfertigung</b>	
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bauleitplanes mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Zella-Mehlis sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Planverfahrens werden bekräftet.	
Zella-Mehlis, den .....	(Siegel) .....
	(Richard Rossel) Bürgermeister
<b>Inkrafttreten</b>	
Der Satzungsbeschluss ist am ..... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo der Bauleitplan von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Damit tritt der Bauleitplan gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 21 (2) und (3) ThürKO sowie § 2 (3) ThürBekVO <b>in Kraft</b> .	
Zella-Mehlis, den .....	(Siegel) .....
	(Richard Rossel) Bürgermeister
<b>Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften</b>	
Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Parkplatz Indoorspielhalle an der A 71" der Stadt Zella-Mehlis sind	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine nach § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften,</li> <li>- eine unter § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes</li> <li>- und nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges</li> </ul>	
beim Zustandekommen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Parkplatz Indoorspielhalle an der A 71" der Stadt Zella-Mehlis gem. § 215 (1) BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.	
Zella-Mehlis, den .....	(Siegel) .....
	(Richard Rossel) Bürgermeister

**Stadt Zella-Mehlis**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Parkplatz Indoorspielhalle an der A71"**

Quelle: Karte: Geoproyx-Geoportail © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproyx-geoportail-th.de/geoportail) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab: 1 : 1.000	Verfahrensstand: Rechtsplan	Druckdatum: Januar 2021
--------------------	-----------------------------	-------------------------

**STADT PLANUNGSBÜRO MEIGNER & DUMJAHN**

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen  
 Telefon: 03631 990919  
 Internet: www.meiplan.de  
 E-Mail: info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.